

**PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT
DI KECAMATAN JATI ASIH-BEKASI**



untuk memenuhi sebagian persyaratan
mencapai derajat Sarjana S-2

Magister Kenotariatan

K A S Y F U N N U R, SH
B4B005161

PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2007

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
DAFTAR ISI.....	viii
ABSTRAK.....	xi
ABSTRACT.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
E. Sistematika Penulisan.....	10

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	12
B. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	16
C. Sistem Pendaftaran dan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.....	20
D. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	24

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Pendekatan.....	36
B. Spesifikasi Penelitian.....	37
C. Populasi, Sample dan Teknik Sampling.....	37
D. Teknik Pengumpulan Data.....	39
E. Analisis Data.....	41
F. Jadwal Pelaksanaan Penelitian.....	41

BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....	42
A.1. Posisi Geografis Kecamatan Jatiasih.....	43
A.2. Batas Administrasi.....	44
A.3. Jumlah Penduduk.....	45
A.4. Pendidikan.....	46

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat.	47
C. Hambatan dan Penyelesaian Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	69

BAB V PENUTUP

A.KESIMPULAN.....	82
B.SARAN-SARAN.....	83

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Abstrak

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif. Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Melalui pendaftaran tanah orang akan memperoleh jaminan kepastian hukum atas tanahnya karena memperoleh sertipikat yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat. Namun dalam kenyataannya masih banyak tanah-tanah yang belum didaftarkan. Di wilayah Jatiasih-Bekasi contohnya banyak tanah-tanah bekas hak milik adat yang tidak didaftarkan oleh pemlikinya, tentunya hal ini sangat riskan karena akan menimbulkan masalah di kemudian hari selain itu juga membuka peluang bagi pihak lain untuk memanfaatkan kesempatan memperoleh tanah tersebut, dimana penduduk tidak mempunyai bukti yang cukup kuat yang menyatakan bahwa mereka adalah pemilik tanah yang sebenarnya. Mengingat pentingnya surat tanda bukti hak tanah (sertipikat) sebagai alat bukti yang kuat bagi pemilikinya, maka Penulis tertarik untuk membuat tesis "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat Di Kecamatan Jatiasih-Bekasi. Metode yang digunakan adalah berdasarkan metode pendekatan yuridis empiris yang bertumpu pada data primer (hasil dari penelitian di lapangan). Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat di wilayah Kecamatan Jatiasih-Bekasi dan hambatan serta penyelesaiannya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah. Hasil penelitian bahwa Pelaksanaan Pendaftaran Tanah bekas hak milik adat, khususnya di wilayah Kecamatan Jatiasih-Bekasi diselenggarakan sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu PP No.24/1997 dan PMNA No.3/1997. Lebih dari setengah tanah-tanah bekas hak milik adat di wilayah tersebut belum didaftarkan atau tidak bersertipikat. Masalah biaya menjadi kendala yang utama dalam proses pembuatan sertipikat ini, disamping kendala lain seperti masalah waktu dan sarana, sumber daya manusia, tingkat kesejahteraan warga masyarakat, serta minimnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya Sertipikat Hak Milik.

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat.

ABSTRACT

The warranty endowment of certainty of law in land area needs the availability of the complete and explicit written law appliances and effective land registration implementation. Article 19 UUPA affirming that to warrant certainty of law by government to be held the land registration in all Indonesia Republic regions. People will get a warranty through land registration on its land because he/she procure a certificate prevailing as the fervent proof appliance. However, in fact, it is still many lands which not yet registered. In Jatiasih-Bekasi regions, for example, there are former custom property lands which not be registered by its owner, of course, it is very risky because it will raise a problem in the future. Moreover, it is also open opportunity to other parties to exploit a change to get the land; in which resident did not have enough fervent proof stating that they are the actually land owner. Considering about the important of certificate as a proof appliance, then Author is interested to make this thesis by title "The Registration Implementation of Former Custom Property Land in Sub-district of Jatiasih-Bekasi. The metode that used based on empirical juridical approach method which rest on primary data (result of research in area). The research purpose is to know the registration implementation of former custom property land, especially in Sub-district of Jatisari-Bekasi region is held as according to the prevailed regulation, that is, Governmental Regulation No. 24 1997 and PMNA No. 3 1997. More than half of former custom property lands in the region are not yet registered or uncertificated. The expense problem become a main constraint within the certificating process, beside other constraints such as the problems of medium, time, human resource, society prosperity level, and the minimal of society knowledge about the importance of Property Certificate.

Keyword: Registration of Former Custom Property Land

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran I : Surat Penetapan Dosen Pembimbing
- Lampiran II : Surat Keterangan Riset
- Lampiran III : Formulir Permohonan Penegasan Konversi
/Pengakuan Hak
- Lampiran IV : Surat Girik
- Lampiran V : Peta Bidang Tanah
- Lampiran VI : Pengumuman Data Fisik Dan Data Yuridis
- Lampiran VII : Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data
Fisik Dan Data Yuridis
- Lampiran VIII : Sertipikat Hak Milik

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang No. 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria, disingkat UUPA dan di undangkan dalam Lembaran Negara No. 104 tahun 1960. Dengan berlakunya UUPA ini terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama di bidang hukum tanah, yang semula bersifat dualisme. Bahkan dikatakan bahwa tanggal tersebut merupakan tonggak sejarah di bidang pertanahan di Indonesia, karena pada tanggal tersebut telah terjadi unifikasi di bidang hukum tanah dan hak-hak perorangan atas tanah, dengan dinyatakan tidak berlaku lagi hukum tanah yang dualisme dan pada saat yang bersamaan dinyatakan berlakunya hukum Tanah Nasional.

Sebelum tahun 1960, hukum tanah bersifat dualisme yaitu sebagian berlaku dan dipengaruhi oleh hukum pemerintah penjajah yaitu hukum perdata barat, dan

sebagian lagi berlaku hukum adat. Berlakunya dualisme hukum ini tidak akan dapat memberikan jaminan kepastian hukum. Hal inilah salah satunya yang merupakan pendorong lahirnya UUPA.

Konsekuensi dari unifikasi hukum tanah, dengan berlakunya UUPA ini adalah berakhirnya hukum tanah yang dualisme tersebut, yaitu dinyatakan tidak berlaku lagi :

1. Hukum tanah barat yang liberalisme yang ketentuan-ketentuannya terdapat dalam buku kedua Kitab Undang-Undang Hukum Perdata kecuali ketentuan Hipotik yang masih berlaku pada saat berlakunya UUPA.
2. Hukum tanah adat tertulis ciptaan Pemerintah Swapraja.

I wayan Suandra menyatakan bahwa:

Hukum tanah yang baru ini diharapkan dapat lebih memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum, karena seperti diketahui dengan bertambah majunya perekonomian rakyat, semakin bertambah pula keperluan akan kepastian mengenai persoalan yang berkaitan dengan kegiatan-kegiatan ekonomi masyarakat. Tanah rakyat semakin lama semakin banyak tersangkut dalam kegiatan-kegiatan ekonomi tersebut, misalnya jual beli, sewa menyewa, dan lain-lain. Dinamika pembangunan mengakibatkan kebutuhan akan tanah semakin

meningkat sedang persediaan tanah tidak berubah sehingga mengakibatkan harga tanah melonjak dan timbul kejahatan dalam bidang pertanahan, seperti sertipikat palsu, korupsi, dan lain sebagainya.¹

Mengingat hal tersebut maka semakin diperlukan adanya jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Boedi Harsono menyatakan bahwa pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan :

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang efektif.²

Mengenai pendaftaran tanah ini ditegaskan pula dalam Pasal 19 UUPA, bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Melalui pendaftaran tanah, orang akan memperoleh jaminan kepastian hukum atas tanah miliknya, karena ia akan memperoleh surat tanda bukti hak atas tanah

¹ I Wayan Suandra. Hukum Pertanahan Indonesia. Rineka Cipta, Jakarta.1991,hal.9.

² Boedi Harsono. Hukum Agraria Indonesia , Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta. 2005, hal. 69.

yang didaftarkan tersebut, yang mana surat bukti hak atau sertipikat itu berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Sebelum berlakunya UUPA, kepada para pemilik tanah diberikan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, yang dikenal dengan sebutan petuk pajak, pipil, atau girik, dan lain-lain. Lama kelamaan surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak tersebut dianggap sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan, karena diasumsikan bahwa pembayar pajak ialah pemilik tanah. Menyusul diundangkannya UUPA, pada tahun 1961 dikeluarkan Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 yang dikeluarkan pada tanggal 8 Juli 1997, dan mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997. Sebagai ketentuan pelaksanaannya dikeluarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997. Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 tersebut menyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah adalah antara lain untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas

suatu bidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya (Pasal 4(1)).

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No.10 tahun 1961 maupun PP No.24 tahun 1997. Sistem Pendaftaran Tanah yang dianut di negara kita adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), yaitu dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik dari tanah yang bersangkutan yang dihimpun dan disajikan, serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Dalam kenyataannya ternyata hingga kini masih banyak tanah yang belum didaftarkan. Boedi Harsono

menyatakan bahwa tanah-tanah hak adat hampir semuanya belum didaftar. Tanah-tanah hak adat tersebut terdiri atas apa yang disebut tanah ulayat masyarakat-masyarakat hukum adat dan tanah hak perorangan, seperti hak milik adat.³ Hal ini tentulah sangat riskan, karena bila ada pihak-pihak yang ingin memanfaatkan kesempatan untuk memperoleh tanah mereka, penduduk tidak mempunyai bukti yang cukup kuat yang menyatakan bahwa mereka adalah benar-benar pemilik tanah yang bersangkutan.

Mengingat pentingnya surat tanda bukti hak tanah (sertipikat) sebagai alat bukti yang kuat bagi para pemegangnya. Maka penulis tertarik untuk mengetahui bagaimana kegiatan pendaftaran tanah bekas hak milik adat tersebut. Hal ini diharapkan dapat terlihat dari kegiatan atau proses pendaftarannya, karena atas tanah yang belum bersertipikat tersebut harus dilakukan pendaftarannya pada Kantor Pertanahan setempat, hingga pada akhirnya akan diterbitkan surat tanda bukti hak atau sertipikat hak milik atas tanah yang bersangkutan.

³ Ibid., hal. 53.

Dalam kesempatan ini penulis akan membatasi penelitian di wilayah kecamatan Jatiasih-Bekasi. Wilayah kecamatan Jatiasih semula merupakan bagian dari wilayah kecamatan Pondok Gede. Namun berdasarkan Peraturan Pemerintah Daerah No. 3 tahun 1992 tanggal 11 Januari 1992 tentang Pembentukan 27 Kecamatan di wilayah Kabupaten-kabupaten. Wilayah kecamatan Jatiasih telah terpisah dari wilayah kecamatan Pondok Gede dan menjadi wilayah yang berdiri sendiri dengan pusat pemerintahan kecamatan Jatiasih berkedudukan di desa Jatiasih. Kecamatan Jatiasih terdiri dari 6 desa, dari keenam desa tersebut penulis hanya memfokuskan di tiga desa yaitu Desa Jatiasih, Jatikramat, dan Jatirasa.

Dipilihnya wilayah kecamatan Jatiasih sebagai daerah penelitian didasarkan atas hasil penelitian pendahuluan di lapangan yang menunjukkan bahwa di daerah tersebut masih banyak tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan pada kantor pertanahan. Hal ini dikarenakan masih kurangnya pengetahuan tentang arti pentingnya sertipikat sebagai alat bukti yang kuat pemilikan hak atas tanah. Mereka

beranggapan bahwa dengan bukti hak atas tanah yang sekarang mereka miliki berupa girik (letter C) sudah cukup merupakan bukti yang kuat atas kepemilikan tanahnya. Selain itu juga prosedur pendaftaran tanah di kantor pertanahan yang dianggap terlalu berbelit-belit sehingga akan memakan waktu yang cukup lama bahkan tidak jarang pula mereka harus mengeluarkan biaya-biaya lain diluar biaya resmi.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka mendorong penulis untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam bentuk tesis dengan judul " Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat Di Kecamatan Jatiasih-Bekasi".

B. Permasalahan

Berdasarkan uraian di atas, penulis membatasi pokok permasalahan yang akan dibahas, yaitu sebagai berikut:

1. Bagaimana proses pendaftaran tanah bekas hak milik adat di kecamatan Jatiasih, apakah sesuai dengan peraturan yang berlaku?
2. Adakah kendala-kendala yang dijumpai dan bagaimana penyelesaiannya?

C. Tujuan Penelitian

Bahwa tujuan penelitian pada hakekatnya adalah mengungkapkan apa yang hendak dicapai oleh peneliti.

Tujuan penelitian dalam Penyusunan tesis ini adalah

1. Untuk mengetahui pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat di Kecamatan Jatiasih-Bekasi.
2. Untuk mengetahui hambatan-hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di kantor pertanahan Bekasi.

D. Manfaat Penelitian

1. Segi Teoritis; hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah perbendaharaan, literature ilmu pengetahuan, khususnya bagi pengembangan ilmu hukum dan peraturan di bidang ilmu hukum pertanahan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat.
2. Segi Praktis; hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi dalam melaksanakan pendaftaran tanah bekas hak milik adat.

E. Sistematika Penulisan

Dalam sistematika penulisan tesis ini, penulis berusaha agar pokok pembahasan tesis ini tetap terarah dan mencapai sasaran, untuk penulis mengupayakan setiap uraian-uraian dan pembahasan ini ada rangkaian serta hubungan yang erat satu dengan yang lainnya. Maka sistematika penulisan tesis ini penulis susun sebagai berikut :

Bab. I : Sebagai bab pendahuluan yang memuat tentang latar belakang masalah, pokok permasalahan, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab. II : Tinjauan pustaka yang memuat tentang pengertian pendaftaran tanah, tujuan pendaftaran tanah, sistem pendaftaran tanah dan publikasi pendaftaran tanah serta kegiatan pendaftaran tanah yang merupakan suatu dasar untuk mengetahui lebih jauh tentang pelaksanaan pendaftaran tanah.

Bab.III : Metode penelitian yang memuat tentang metode pendekatan, spesifikasi penelitian, populasi, teknik sampling dan sample, teknik pengumpulan data serta teknik analisa data dan jadwal pelaksanaan penelitian.

Bab.IV : Hasil penelitian dan pembahasan tentang pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat di Kecatamtan Jatiasih Bekasi.

Bab. V : Merupakan bab penutup berisi kesimpulan dari materi-materi serta uraian yang penulis kemukakan, dan saran-saran yang kiranya dapat berdayaguna bagi perkembangan pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan temuan-temuan yang didapat dalam penelitian.

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pada tanggal 24 September 1960, berlaku Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berlakunya UUPA ini bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum dalam bidang pertanahan, dengan diadakan kegiatan pendaftaran tanah.

Tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum ini ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA sebagai berikut:

- 1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat
- 3) Pendaftaran Tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- 4) Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran termaksud dalam ayat 1 diatas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang

tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.⁴

Menurut Boedi Harsono, pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan ini memerlukan :

1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan secara konsisten;
2. Penyelenggaraan tanah yang efektif.⁵

Adanya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas, maka akan memudahkan setiap orang yang berkepentingan untuk dapat mengetahui kemungkinan apa yang tersedia baginya untuk dapat menguasai dan menggunakan tanah, yaitu bagaimana cara memperolehnya, hak-hak dan kewajiban apa saja yang terdapat di dalamnya, sanksi yang dapat dikenakan bila mengabaikan ketentuan-ketentuan tersebut, dan hal-hal lain yang berhubungan dengan penguasaan dan penggunaan tanah yang dimilikinya. Tetapi bagi orang atau pihak yang akan membeli tanah, selain harus mengetahui dengan pasti dimana letak tanah yang akan dibelinya, berapa

⁴ Indonesia (A), Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, UU No.5 tahun 1960, LN No.104 tahun 1960, TLN No.2043, Pasal 19

⁵ Harsono, op. cit., hal.68.

luasnya, dimana batas-batasnya, bangunan dan/ tanaman apa yang ada di atasnya, tentunya yang terpenting adalah mengetahui kepastian mengenai status tanahnya, siapa pemegang hak atas tanah tersebut, dan ada atau tidaknya hak pihak lain. Hal-hal tersebut sangat penting untuk mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari. Mengingat hal tersebut, sebagai manifestasinya dikeluarkan Peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961, yang kemudian dalam perkembangan selanjutnya disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, L.N 1997 Nomor 59, tanggal 8 Juli 1997 dan mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997. Dalam Peraturan Pemerintah yang menyempurnakan PP No. 10 tahun 1961 ini, yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah adalah :

"Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya."⁶

⁶ Indonesia (B), Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No.24 tahun 1997, LN No.50 Tahun 1997, TLN No.3696, Pasal 1(1).

Suatu "rangkaian kegiatan" berarti berbagai kegiatan yang berkaitan satu dengan yang lain, berurutan, dan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka menjamin kepastian hukum. "Terus menerus" menunjuk pada pelaksanaan kegiatan itu, bila sekali dimulai tidak akan ada akhirnya, karena data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian sehingga akan selalu sesuai dengan keadaan yang terakhir. Kata-kata "Teratur" menunjuk bahwa kegiatan harus berlandaskan peraturan perundangan-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum.

Dari uraian tersebut dapat terlihat bahwa kegiatan pendaftaran tanah itu adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah, sedangkan pendaftaran hak atas tanah adalah kewajiban yang harus dilakukan oleh pemegang hak yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus

menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasikan data berkenaan dengan peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut UUPA dan Peraturan Pemerintah guna mendapatkan sertifikat tanda bukti hak atas tanah yang kuat.

B. Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam PP No.24 tahun 1997 ini tetap dipertahankan tujuan dan sistem Pendaftaran Tanah seperti yang dianut dalam peraturan sebelumnya, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan (*Legal Cadastre*). Hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 3 PP No.24 Tahun 1997 sebagai berikut :

Pendaftaran tanah bertujuan :

- a. untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
- b. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang

diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
 c. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.⁷

Kepastian hukum dimaksud adalah meliputi :

1. Kepastian mengenai mengenai subyek hak atas tanah, yaitu orang / badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah;
2. Kepastian mengenai obyek hak atas tanah, yaitu mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah.⁸

Sebelum berlakunya UUPA sebenarnya telah ada kegiatan pendaftaran tanah, namun kegiatan itu dilakukan demi kepentingan negara dalam hal pemungutan pajak (*fiscal cadastre*). Sampai tahun 1961 ada 3 macam pungutan pajak tanah, yaitu :

- 1) Untuk tanah-tanah hak barat: Verponding Eropa;
- 2) Untuk tanah-tanah hak milik adat yang ada di wilayah Gemeente: Verponding Indonesia;
- 3) Untuk tanah-tanah hak milik adat luar wilayah Gemeente: Landrente atau Pajak Bumi.⁹

⁷ Indonesia (B), op. cit., Pasal 3.

⁸ Effendi, op. cit., hal.21.

⁹ Harsono, op. cit., hal.82.

Pengenaan pajak dilakukan dengan penerbitan surat pengenaan pajak atas nama pemilik tanah, yang dikenal dengan sebutan petuk pajak, pipil, girik dan lain-lain. Karena pajak dikenakan pada pemilik tanah, maka petuk pajak atau girik, dan pipil ini kemudian dianggap dan diperlakukan sebagai tanda bukti pemilikan tanah yang bersangkutan. Padahal fungsi sebenarnya adalah sebagai surat pengenaan dan tanda pembayaran pajak. Penerimaan pembayaran pajak oleh Pemerintahpun dianggap oleh masyarakat pada saat itu sebagai pengakuan hak pembayar pajak sebagai pemilik atas tanah yang bersangkutan.¹⁰ Setelah tahun 1960 ketiga pajak ini diganti dengan Iuran Pembangunan Daerah atau IPEDA, yang dalam perkembangannya kemudian menjadi Pajak Bumi dan Bangunan, disingkat PBB. Berlainan dengan pungutan pajak sebelumnya, dimana yang menjadi dasar penentuan objek pajak adalah status tanahnya sebagai tanah hak barat atau tanah hak milik adat, serta wajib pajak adalah pemegang hak atau pemiliknya, maka subyek pajak dalam pemungutan IPEDA maupun PBB adalah orang atau badan yang

¹⁰ Ibid., hal.83.

secara nyata mempunyai hak atas bumi, dan/ atau memperoleh manfaat atas bumi, dan/ atau memiliki, menguasai dan atau memperoleh manfaat atas bangunan. Dengan demikian setiap orang yang memperoleh manfaat atas suatu bidang tanah dapat menjadi subyek pajak, walaupun ia bukan pemilik tanah yang bersangkutan. Karenanya IPEDA atau PBB tersebut tidak dapat dipakai sebagai petunjuk bahwa pemegang SPPT sebagai wajib pajak mempunyai hak milik atas tanah tersebut, atau sebagai pemilik tanah yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah yang dimaksud dalam UUPA bukanlah *fiscal cadastre* melainkan *legal cadastre*, yaitu dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, karena dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah :

- a. bagi para pemilik tanah atau pemegang hak atas tanah, dapat dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasai dan dipunyainya, karena mereka memiliki surat tanda bukti hak yang diberikan oleh Pemerintah (sertipikat).
- b. bagi calon pembeli atau kreditur yang memerlukan keterangan mengenai suatu bidang

tanah tertentu, dapat dengan mudah memperoleh data-data yang diperlukan, karena data dan dokumen yang bersangkutan disimpan di Kantor Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah yang terbuka untuk umum..

C. Sistem Pendaftaran dan Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah.

Dari dua macam sistem pendaftaran tanah, maka sistem yang kita anut adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), dimana setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, harus dibuktikan dengan suatu akta, dan hak baru tersebutlah yang didaftarkan.¹¹

Boedi Harsono menyatakan bahwa :

Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) ini diciptakan oleh Robert Richard Torrens, dengan tujuan menciptakan sistem baru yang lebih sederhana dan memungkinkan orang memperoleh keterangan dengan cara yang mudah, tanpa harus mengadakan *title search* pada akta-akta yang ada.¹² Karena dalam sistem pendaftaran tanah yang telah ada sebelumnya, yaitu sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*), yang

¹¹ Harsono, op. cit., hal.76.

¹² Ibid.

didaftarkan adalah akta-aktanya. Dalam akta tersebut dimuat data yuridis tanah yang bersangkutan, perbuatan hukumnya, haknya, penerima haknya, dan hak apa yang dibebankan. Namun dalam sistem pendaftaran akta ini pejabat yang berwenang, dalam hal ini Pejabat Pendaftaran Tanah/PPT bersikap pasif. Ia tidak mempunyai kewajiban untuk melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.¹³

Sedangkan setiap kali terjadi perubahan data, wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini, orang yang berkepentingan harus melakukan sendiri apa yang disebut *title search* untuk memperoleh data yuridis yang paling akurat.

Sistem publikasi di Indonesia adalah sistem negatip yang mengandung unsur positip, artinya :

- a. Bukan sistem negatip murni, karena : Dalam UUPA Pasal 19 (2) dinyatakan bahwa pendaftaran menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Pernyataan tersebut mengandung arti bahwa pemerintah sebagai penyelenggara pendaftaran tanah, harus berusaha agar sejauh mungkin data yang disajikan dalam buku tanah dan peta

¹³ Ibid., hal.75.

pendaftaran adalah benar. Jadi selama tidak dapat dibuktikan yang sebaliknya, data itu harus diterima sebagai data yang benar. Dalam sistem publikasi negatip tidak ada pernyataan demikian dan pemerintah atau negarapun tidak menjamin kebenaran data yang disajikan.

- b. Bukan sistem publikasi positip, walaupun sistem pendaftarannya adalah pendaftaran hak, karena dari apa yang dinyatakan dalam penjelasan umum PP 10 tahun 1961, bahwa pendaftaran tidak menghasilkan suatu *indefeasible title* sebagaimana dianut dalam sistem publikasi positip. Orang yang sebenarnya berhak atas tanah, masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar namanya dalam buku tanah sebagai orang yang berhak.

Seperti dinyatakan Boedi Harsono, sistem publikasi yang digunakan saat ini dapat dikatakan sistem publikasi negatip yang mengandung unsur positip karena :

- 1) Menurut PP 24 tahun 1997 Jo PMNA / Ka.BPN No.3 tahun 1997, kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali maupun pemeliharaan datanya diatur secara rinci, baik tentang data fisik maupun data

yuridisnya, agar sejauh mungkin diperoleh data yang benar, karena pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Jadi walaupun negara tidak menjamin kebenaran akta, namun pemerintah sejauh mungkin menyajikan data yang benar.

- 2) Sebagaimana lembaga *acquisitieve verjaring* dalam hukum perdata barat, maka dalam hukum adat di Indonesia dikenal lembaga *rechtsverwerking*, yaitu jika seseorang yang memiliki suatu bidang tanah, selama sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, kemudian tanah itu dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.¹⁴ Lembaga ini diakui oleh PP 24 tahun 1997 dengan jangka waktu 5 tahun.
- 3) Sertipikat dapat disebut sebagai alat pembuktian yang kuat, sepanjang isinya sama dengan data yang terdapat dalam surat ukur dan buku tanah di kantor pendaftaran tanah, karena kadangkala tidak selalu sama isinya. Hal ini disebabkan tidak

¹⁴ Ibid., hal.433.

selalu pencatatan perubahan pada buku tanah diikuti juga dengan pencatatan dalam salinan buku tanah.

D. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan kegiatan pemeliharaan data yang tersedia (*maintenance*). Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali atau *initial registration* adalah kegiatan mendaftar untuk pertama kalinya, atas sebidang tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah.¹⁵ Dapat dilakukan dengan 2 cara :

1. secara sistematis, yaitu dilakukan secara serentak, yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Kegiatan ini diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di

¹⁵ Ibid., hal.73.

wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri Negara Agraria/Kepala BPN.¹⁶

Dalam Pasal 8 PP No.24 tahun 1997 disebutkan bahwa untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Panitia Ajudikasi. Ajudikasi adalah kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.¹⁷

2. secara sporadik, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal, yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.

¹⁶ Ibid., hal.428.

¹⁷ Indonesia (B), op. cit., Pasal 1(8).

Initial Registration merupakan pendaftaran awal (*recording of title*) dari segala hak-hak yang harus didaftarkan pada awal berlakunya PP 10 tahun 1961 yang diperbaiki dengan PP 24 tahun 1997, yaitu dari ketentuan-ketentuan konversi hak-hak atas tanah seperti hak-hak ex BW dan tanah-tanah ex hukum adat, serta dari Surat Keputusan Pemberian Hak atas Tanah.¹⁸ Meliputi 5 bidang kegiatan yaitu:

1. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik

Yaitu untuk memperoleh data mengenai letaknya, batas-batasnya, luasnya, bangunan-bangunan dan/tanaman-tanaman yang ada di atasnya. Pada akhirnya kegiatan ini menghasilkan peta pendaftaran yang melukiskan semua tanah yang ada di wilayah pendaftaran yang sudah diukur, dimana untuk setiap bidang tanah yang haknya didaftar tersebut dibuatkan surat ukur.

2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis

Bertujuan untuk memperoleh data mengenai haknya, siapa pemegang haknya, dan ada atau tidaknya hak pihak lain yang membebaninya. Pengumpulan data ini menggunakan alat pembuktian berupa dokumen

¹⁸ Parlindungan, op. cit., hal.88.

dan lain-lain. Dalam kegiatan ini diadakan perbedaan antara pembuktian hak-hak baru dan hak-hak lama.

a. Hak-Hak Baru

yaitu hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP No. 24 tahun 1997.¹⁹

Data yuridisnya antara lain dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang atau asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut (Pasal 23 PP No.24 tahun 1997).

b. Hak-Hak Lama

yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut PP 10 tahun 1961.

Data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut (bukti-bukti kepemilikan) berupa bukti tertulis,

¹⁹ Harsono, op. cit., hal.443.

keterangan saksi, dan atau pernyataan yang bersangkutan yang dibenarkan oleh Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan (Pasal 24 PP No.24 tahun 1997). Dalam penjelasan Pasal 24 tersebut dikemukakan bahwa bukti pemilikan itu pada dasarnya terdiri atas bukti pemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960 Apabila kemudian hak itu beralih, terhadap bukti peralihan haknya diadakan pembukuan hak melalui penegasan konversi hak yang lama menjadi hak yang baru didaftar.²⁰

Alat-alat buktinya antara lain adalah grosse akta hak eigendom, surat tanda bukti Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan peraturan Swapraja, petuk Pajak bumi/Landrente, girik, pipil dan verponding Indonesia, akta pemindahan hak, dan lain-lain.

²⁰ Ibid., hal.444.

Mengenai bukti-bukti tertulis ini, ada 3 kemungkinan, yaitu jika lengkap maka tidak memerlukan tambahan alat bukti lain; jika hanya ada sebagian saja maka harus diperkuat dengan keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan; sedangkan jika semua bukti tertulisnya sudah tidak ada lagi maka diganti keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan.²¹

Dalam hal tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat bukti tertulis, keterangan saksi, maupun pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya, maka pembukuan haknya dapat dilakukan tidak berdasarkan pada bukti pemilikan, tetapi bukti penguasaan fisik tanahnya yang telah dilakukan oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut, dengan syarat-syarat antara lain : penguasaan dan penggunaan tanah tersebut dilakukan dengan

²¹ Ibid., hal.446.

itikad baik, nyata dan terbuka; tidak diganggu gugat, dan dibenarkan oleh masyarakat; diperkuat kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya; dan telah diadakan penelitian mengenai kebenaran hal tersebut. Pada akhirnya kesimpulan mengenai status tanah dan pemegang haknya dituangkan dalam keputusan berupa Pengakuan Hak oleh Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor pertanahan.²²

Hasil pengumpulan dan penelitian dari Panitia Ajudikasi mengenai data yuridis dan data fisik suatu bidang tanah, dituangkan dalam suatu daftar isian. Selanjutnya diatur dalam Pasal 26 PP No.24 tahun 1997 bahwa daftar isian ini diumumkan di kantor Panitia Ajudikasi, Kantor Pertanahan, atau Kantor Kepala Desa, selama 30 hari (untuk pendaftaran tanah secara sistematis) dan 60 hari (untuk pendaftaran tanah secara sporadis). Tujuan dari pengumuman tersebut adalah untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak yang berkepentingan untuk mengajukan keberatan. Jika ada yang mengajukan keberatan, maka

²² Ibid.

diusahakan diselesaikan secara musyawarah atau mengajukan gugatan ke Pengadilan. Sebaliknya jika sampai jangka waktu pengumuman berakhir, tidak ada yang mengajukan keberatan, maka data fisik dan yuridis tersebut disahkan dengan suatu berita acara.

Setelah kegiatan pengumuman dan pengesahan data fisik dan data yuridis, dalam Pasal 65 PMNA/Ka.BPN No.3 tahun 1997 ditentukan bahwa berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis tersebut kemudian dilaksanakan kegiatan :

- a. Penegasan Konversi, untuk hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 (2) dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud Pasal 60 (3).
 - b. Pengakuan Hak, untuk hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun sebagaimana dimaksud Pasal 61.
3. Penerbitan sertipikat

Sertipikat diterbitkan sebagai surat tanda bukti hak untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, dan hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah sebagai pemegang hak atau pihak lain yang dikuasakan olehnya.

Sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat ditegaskan dalam Pasal 32 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997, sebagai berikut :

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan."

4. Penyajian data fisik dan data yuridis

Tujuan dari kegiatan ini adalah untuk memberi kemudahan bagi pihak-pihak yang berkepentingan untuk memperoleh keterangan mengenai bidang tanah tertentu, yaitu melalui tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang dapat dilihat oleh siapapun yang berkepentingan atas bidang tanah tertentu. Setiap orang yang berkepentingan berhak mengetahui data fisik dan data yuridis yang

tersimpan di dalam peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur dan buku tanah.²³

5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen

Dokumen-dokumen yang merupakan alat pembuktian harus tetap berada di Kantor Pertanahan atau tempat lain yang ditetapkan oleh Menteri. Apabila ada pihak yang berkepentingan untuk memeriksanya, maka pemeriksaan wajib dilakukan di Kantor Pertanahan. Kecuali dengan perintah pengadilan, maka dokumen-dokumen asli tersebut dapat dibawa oleh Kepala Kantor Pertanahan ke pengadilan untuk diperlihatkan kepada majelis hakim. Selain itu dengan izin tertulis dari Menteri atau pejabat yang ditunjuk, petikan atau salinan dan rekaman dari dokumen tersebut dapat diberikan kepada instansi lain yang memerlukan.

Kegiatan selanjutnya dari pendaftaran tanah adalah pemeliharaan data (*Maintenance*), dimana data yang disimpan atau disajikan, yaitu disajikan atau diperlihatkan kepada pihak yang berkepentingan, baik

²³ Indonesia (B), op. cit., Pasal 34.

data fisik maupun data yuridisnya, disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian, sehingga data-data tersebut selalu sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Perubahan pada data fisik terjadi jika luas tanahnya berubah, misalnya dengan adanya pemisahan atau pemecahan bidang tanah menjadi satuan-satuan baru, atau penggabungan beberapa bidang tanah yang berbatasan. Perubahan data fisik ini harus dicatatkan pada peta pendaftaran dan dibuat surat ukur yang baru. Sedangkan perubahan pada data yuridis bisa mengenai haknya, misalnya dicabut, dibatalkan, atau dibebani hak lain; atau mengenai pemegang haknya, yaitu jika terjadi pewarisan, penggantian nama, atau pemindahan hak. Perubahan data yuridis ini harus dicatat pada buku tanah dan sertipikat hak yang bersangkutan, jadi apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis tersebut pada obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar, maka pemegang haknya wajib mendaftarkan perubahan tersebut ke Kantor Pertanahan (Pasal 36 PP No.24 tahun 1997).

BAB III

METODE PENELITIAN

Bahwa dengan menggunakan metodologi seseorang diharapkan mampu untuk menemukan , menentukan, menganalisis suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metodologi dapat memberikan pedoman tentang cara bagaimana seorang ilmuwan mempelajari, menganalisis serta memahami permasalahan yang dihadapi.

Penelitian merupakan kegiatan ilmiah yang berupaya memperoleh pemecahan suatu masalah. Oleh karena itu penelitian sebagai sarana dalam pengembangan ilmu pengetahuan bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.²⁴

Dalam penyusunan tesis yang berjudul "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat di Kecamatan Jatiasih-Bekasi" membutuhkan data yang akurat, baik data primer maupun data sekunder. Guna mendapatkan data yang diperlukan, sehingga memberikan gambaran yang jelas

²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Press, Jakarta, 1985, hal.13.

mengenai permasalahan-permasalahan seperti yang telah penulis kemukakan, maka diperlukan suatu langkah atau metode dalam penelitian.

Metodologi yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah meliputi :

A. Metode Pendekatan

Dalam penyusunan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan yuridis empiris yaitu menggunakan norma-norma hukum yang bersifat menjelaskan dengan cara meneliti dan membahas peraturan-peratura hukum yang berlaku saat ini. Lebih ditekankan pada studi lapangan untuk melihat lebih dekat bagaimana penerapan atau pelaksanaan pendaftaran tanah melalui suatu penelitian lapangan yang dilakukan dengan wawancara langsung dengan pihak-pihak yang berkompeten dalam masalah ini, sehingga dapat diperoleh kejelasan tentang hal yang diteliti.

Pada penelitian yuridis empiris, maka yang diteliti pada awalnya adalah data primer, yaitu data yang langsung diperoleh di lapangan (lokasi penelitian) atau terhadap masyarakat untuk kemudian

dilanjutkan dengan penelitian terhadap data sekunder (data pustakaan).²⁵

Metode pendekatan di atas digunakan karena mengingat bahwa permasalahan yang diteliti berhubungan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat di wilayah Kecamatan Jatiasih-Bekasi.

B. Spesifikasi Penelitian

Pada penulisan tesis ini spesifikasi atau jenis penelitian yang penulis pergunakan adalah deskriptif analitis yaitu penelitian yang sifat dan tujuannya adalah memberikan deskripsi tentang pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat di Kecamatan Jatiasih Bekasi, serta menganalisisnya secara sistimatis untuk mendapatkan data atau informasi mengenai pelaksanaannya.

C. Populasi, Sample dan Tehnik Sampling

Populasi adalah seluruh obyek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena

²⁵ Ibid. hal. 51-52

populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sample.²⁶

Adapun yang menjadi populasi dari penelitian ini adalah orang dan unit yang ada sangkut pautnya dengan masalah pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat.

Sampel adalah bagian dari populasi yang merupakan sumber data yang akan diteliti mewakili populasi. Dalam penelitian ini metode penentuan sample yang digunakan adalah purposive sampling yaitu penarikan sample yang dilakukan dengan cara pengambilan subyek didasarkan pada tujuan tertentu karena subyek penelitian dikelompokkan berdasarkan keterlibatan mereka dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dan nara sumber yang dimiliki mampu memberikan pandangan mengenai pendaftaran tanah dan pelaksanaannya.

Maka dalam penelitian ini yang menjadi responden adalah :

²⁶ Ronny Hanitidjo Sumitro, Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri, Galia Indonesia, Jakarta, 1990, hal. 44

1. Kepala Kantor Pertanahan Kota Bekasi
2. Camat Kecamatan Jatiasih Bekasi
3. 3 (tiga) Kepala Kantor Kelurahan yang berada diwilayah Kecamatan Jatiasih.
4. 15 (lima belas) orang penduduk, baik yang sudah maupun yang belum mendaftarkan tanah bekas hak milik adatnya yang berada di tiga (3) wilayah kelurahan tersebut.

D.Tehnik Pengumpulan Data

Dalam suatu penelitian, termasuk penelitian hukum pengumpulan data merupakan salah satu tahapan dalam proses penelitian dan sifatnya mutlak untuk dilakukan karena data merupakan fenomena yang akan diteliti. Dari data yang diperoleh kita mendapatkan gambaran yang jelas tentang obyek yang akan diteliti, sehingga akan membantu kita untuk menarik suatu kesimpulan dari obyek atau fenomena yang akan diteliti. Semakin tinggi validitas suatu data, akan semakin dekat pada kebenaran atau kenyataan setiap kesimpulan yang akan dipaparkan.

Dalam penelitian ini untuk memperoleh data yang diperlukan penulis menggunakan data primer maupun data sekunder. Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui wawancara, questionere / angket.²⁷

Sedangkan data primer dalam penelitian ini menggunakan wawancara, tehnik wawancara yang digunakan adalah wawancara terarah yaitu peneliti terlebih dahulu merencanakan pelaksanaan wawancara. Wawancara dilakukan terhadap responden yang telah ditentukan, dimana pertanyaan-pertanyaan yang diajukan telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi.²⁸

Data sekunder yaitu data yang diperoleh melalui arsip-arsip, pustaka-pustaka, data-data resmi pada instansi pemerintah, Undang-Undang, brosur / tulisan yang ada kaitannya dengan masalah yang diteliti.²⁹

²⁷ Ibid, Hal. 45

²⁸ Soekanto, op.cit., hal. 172

²⁹ Sumitro, op.cit., hal 8-12

E. Analisis Data

Metode analisis data yang dipergunakan penulis dalam penelitian ini adalah metode analisis data yang bersifat kualitatif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mengetahui bagaimana pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak milik adat tersebut agar dapat diperoleh kejelasan masalah yang selanjutnya akan disajikan secara deskriptif dengan menuturkan dan menggambarkan apa adanya sesuai permasalahan yang diteliti dalam bentuk tesis.

F. Jadwal Pelaksanaan penelitian

1	Persiapan	7 hari
2	Pengumpulan Data	10 hari
3	Pengolahan Data	14 hari
4	Analisis Data	10 hari
5	Laporan Sementara	10 hari
6	Perbaikan	14 hari
7	Penggandaan	7 hari

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Kecamatan Jatiasih adalah satu diantara Dua belas Kecamatan yang ada di Kota Bekasi, terletak di sebelah Barat Kota Bekasi dengan luas wilayah 2.459,669 Hektar, dengan jumlah penduduk 95.643 jiwa. Kecamatan ini merupakan kecamatan yang mampu mengembangkan kemampuannya di bidang pembangunan, baik pembangunan fisik maupun pembangunan non fisik, sebagai wilayah penyanggah di timur Ibu Kota Metropolitan Jakarta. Bekasi sebagai kota yang , berkembang dan terus berbenah diri dalam rangka mensejahterakan masyarakatnya, melalui sektor pelayanan yang memadai. Tidak terkecuali di Kecamatan Jatiasih yang merupakan lokasi penelitian dari penulis, yang sebagian masyarakatnya dijadikan responden oleh Penulis.

Berdasarkan hasil wawancara dengan responden yang merupakan Kepala Wilayah Kecamatan Jatiasih yaitu Bapak Sugeng Sutanto, menurut Beliau Kecamatan Jatiasih pun tidak mau ketinggalan dan selalu bersaing dengan kecamatan-kecamatan lain yang ada di wilayah Kota Bekasi,

terutama pada sektor Pembangunan Fisik dan Non Fisik yang utamanya adalah sektor pelayanan prima terhadap masyarakat. Pelayanan tersebut berimbas atau mempunyai dampak positif terhadap masyarakat sehingga kesadaran masyarakat Kecamatan Jatiasih terus meningkat terutama dalam pensertipikatan tanah yang dimiliki oleh warga Jatiasih yang rata-rata masih berbentuk girik dan berpotensi dapat menimbulkan sengketa tanah. Yang mana Lurah dan Camat mempunyai Peranan yang besar dalam pendaftaran tanah untuk pertama kali tanah bekas Hak Milik Adat.³⁰

A.1. Posisi Geografis Kecamatan Jatiasih.

Secara Geografis Kecamatan Jatiasih terletak 5 (lima) Kilometer dari Kota Bekasi yang membentang dari timur ke barat, dibatasi oleh Kalimalang yang merupakan sungai kebanggaan masyarakat bekasi dan Masyarakat Jakarta, karena sebagai salah satu Daerah Aliran Sungai (DAS) yang diprioritaskan sebagai percontohan proyek program kali bersih di daerah Jabotabek oleh Pemerintah Pusat.

³⁰ Suigeng Sutanto, Camat Jatiasih, wawancara tanggal 23 Mei 2007.

Jalur Selatan Kecamatan Jatiasih merupakan jalur potensial bagi penduduk Jatiasih, untuk melakukan transaksi perdagangan menuju pusat Kota Bekasi maupun menuju Jakarta. Sebagai Ibukota Kecamatan yang terus berkembang, jalur selatan Kecamatan Jatiasih adalah salah satu jalur yang dapat dijangkau oleh Sentra-Sentra Industri dan Pertanian, seperti dari Kecamatan Cikarang yang merupakan Kawasan Industri Maju dari arah timur dan Kawasan Industri Pulogadung dari arah barat.

A.2. Batas Administrasi

Secara administratif Kecamatan Jatiasih terbagi dalam 6 (enam) kelurahan, yaitu :

- Kelurahan Jatisari;
- Kelurahan Jatiluhur;
- Kelurahan Jatirasa;
- Kelurahan Jatiasih
- Kelurahan Jatikramat dan
- Kelurahan Jatimekar.

Yang secara keseluruhan terletak berbatasan dengan :

- Sebelah Utara : berbatasan dengan Kecamatan Bekasi Selatan

- Sebelah Selatan : berbatasan dengan Kecamatan Jakasampurna
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Kecamatan Pondok Gede
- Sebelah Timur : Berbatasan dengan Kecamatan Bekasi timur

Tabel 1 Jumlah Penduduk Kecamatan Jatiasih.

NO	Kelurahan	Jumlah penduduk (Jiwa)	Luas (KM2)	Kepadatan (Jiwa/KM2)
1	Jatisari	10.521	541	19,45
2	Jatiluhur	9.489	410	23,14
3	Jatirasa	12.797	274	46,70
4	Jatiasih	15.928	309	51,55
5	Jatimekar	22.564	470	48
6	Jatikramat	24.344	456	53,39

Sumber : Monograpi Kecamatan Jatiasih Tahun 2007

A.3. Jumlah Penduduk

Dari hasil Laporan, Dinas Sosial dan Kependudukan Kecamatan Jatiasih, pada bulan Desember tahun 2006 tercatat bahwa penduduk Kecamatan Jatiasih berjumlah

95.643 jiwa terdiri dari 47.302 jiwa penduduk laki-laki dan 48.341 jiwa penduduk perempuan.

Jumlah penduduk yang paling sedikit berada di Kelurahan Jatiluhur dengan jumlah penduduk 9.489 jiwa, dengan perincian 4.341 jiwa penduduk laki-laki dan 5.158 jiwa penduduk perempuan, dan jumlah penduduk yang paling banyak di Kelurahan Jatikramat dengan jumlah penduduk 24.344 jiwa, dengan perincian 11.090 jiwa penduduk laki-laki dan 13.254 jiwa penduduk perempuan. Lihat Tabel 1.

A.4. Pendidikan

Dari data yang diperoleh yang bersumber dari Cabang Dinas Pendidikan Kecamatan Jatiasih diperoleh data mengenai tingkat pendidikan masyarakat Jatiasih, namun pada dasarnya pendidikan Formal maupun Non Formal bukan masalah baru bagi penduduk Kecamatan Jatiasih.

Banyak generasi muda penduduk Jatiasih mengenyam pendidikan tinggi seperti di Jakarta, Bandung, dan Semarang dalam rangka meningkatkan Sumber Daya manusia (SDM) yang mampu bersaing secara kualitas menuju Jatiasih yang maju sesuai harapan masyarakatnya.

Tabel 2. Jumlah Penduduk menurut Tingkat pendidikan.

No	Kelurahan	Tidak/ Belum Sekolah	Tidak Tamat SD/ Sederajat	Tamat				
				SD	SLTP	SLTA	AKADEMI	UNIVERSITAS
1	Jatisari	5213	215	2.620	1.778	607	22	66
2	Jatiluhur	398	116	7.884	660	350	41	40
3	Jatirasa	4.481	580	1425	2430	2912	271	190
4	Jatiasih	13.256	150	215	600	1475		232
5	Jatimekar	19.641	1.803	546	331	210	24	9
6	Jatikramat	20.178	1.562	630	645	420	30	39

Sumber : Cabang Dinas Pendidikan Kecamatan Jatiasih Tahun 2007

B. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Bekas Hak Milik Adat

Dari hasil wawancara dengan 6 (enam) responden yang dilakukan oleh penulis yaitu responden yang telah melaksanakan pendaftaran tanah bekas Hak Milik Adat yaitu :

1. Hasan Basri, Pekerjaan Swasta, Alamat Kampung Cikunir RT.01 RW.01 Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih-Bekasi. C.No.452 terletak di Blok Kampung Cikunir.

2. Haji Ardi, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kampung Jatikramat RT. 02 Rw. 01, Kelurahan Jatikramat, Kecamatan Jatiasih-Bekasi. C. No.397 terletak di Blok Kampung Jatikramat.
3. Imawan Eko Setiadi, Pekerjaan Swasta, Alamat Kampung Kebantenan RT. 02 Rw.08 Kelurahan Jatiasih, Kecamatan Jatiasih-bekasi. C.No.656 terletak di Blok Kampung Kebantenan.
4. Dimyati, Pekerjaan Pensiunan ABRI, Alamat Kampung Kebantenan RT.03 Rw.08 Kelurahan Jatiasih, Kecamatan Jatiasih-Bekasi. C.No.1654 terletak di Blok Kampung kebantenan.
5. Effendi, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Kampung Pondok Benda RT.07 RW.03 Kelurahan Jatirasa, Kecamatan Jatiasih-Bekasi. C.No.223 terletak di Blok Kampung Benda.
6. Suparman, Wiraswasta, Alamat Kampung Pondok Benda RT.07 RW.03 Kelurahan Jatirasa, Kecamatan Jatiasih-Bekasi. C.No.311 terletak di Blok Kampung Benda.

Pada umumnya ke 6 (enam) responden tersebut dengan Kesadaran sendiri mendaftarkan tanah bekas Hak Milik Adat yang mereka miliki, karena mempunyai beberapa alasan pertama tanah yang mereka miliki tidak dalam sengketa, kedua menjamin kepastian hukum, ketiga apabila telah jadi sertifikat bisa dijaminkan ke bank. Sedangkan tatacara pendaftaran tanah ke 6 (Enam) responden telah sepakat telah diserahkan kepada petugas yang berwenang dalam hal ini Kantor Pertanahan Kota Bekasi.

Dari ke 6 (enam) responden tersebut di atas tidak ada satupun yang menerangkan secara rinci mengenai biaya yang telah mereka keluarkan, oleh karena itu menurut pendapat Penulis bahwa para responden telah menyadari pentingnya bukti tertulis berupa sertipikat atau surat atas tanah, tanpa harus memikirkan biaya yang telah mereka keluarkan. Karena ke 6 (enam) responden tersebut berpendapat prosedur dan biaya pembuatan sertipikat dan kelengkapannya telah dianggap wajar dan tidak memberatkan para responden.³¹

³¹ Hasan Basri, H.Ardi, Imawan Eko Setiadi, Dimyati, Effendi, Suparman. Responden wawancara tanggal 21 Mei 2007

Pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan pada Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menggantikan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961. Menurut PP tersebut pendaftaran tanah dilakukan dengan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka.

Sistem yang dipakai masih menggunakan sistem negatip yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat, disamping adanya campur tangan pemerintah dalam proses penerbitan sertipikat tersebut.

Menurut Bapak Parjio, Kepala Subseksi Pendaftaran Tanah Girik pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, bahwa proses pendaftaran tanah, baik secara sporadik maupun sistematis di wilayah Jatiasih pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi, pada umumnya telah berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu PP No.24 tahun 1997 dan PMNA/Ka BPN No.3 tahun 1997. Permohonan pendaftaran tanah secara sporadik atau disebut juga permohonan hak biasa menurutnya adalah meliputi permohonan untuk

mendaftar hak baru, hak lama, atau pengukuran untuk keperluan tertentu (sesuai Pasal 73 PMNA/Ka BPN No.3 tahun 1997). Hak-hak baru adalah hak-hak yang baru diberikan atau diciptakan sejak mulai berlakunya PP 24/1997. Sedangkan hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak yang ada pada waktu mulai berlakunya UUPA dan hak-hak yang belum didaftar menurut PP 10/1961.³² Permohonan hak tersebut dapat diajukan oleh pemohon sendiri, atau melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT. Dalam hal pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT adalah sesuai dengan Peraturan Pemerintah No.37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 2 ayat 1 PP tersebut dinyatakan bahwa :

"PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah..."³³

³² Boedi Harsono, *op. cit.*, hal. 491

³³ Indonesia (C), Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP.No. 37 tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746, Pasal 2.

Setelah membuat Akta perbuatan hukum yang dimaksud dalam Pasal di atas, contohnya akta jual beli, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta jual beli yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Hal ini diatur dalam Pasal 40 PP 24 tahun 1997. Dokumen-dokumen yang dimaksud dalam Pasal ini adalah :

- 1). Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- 2). Surat kuasa tertulis dari penerima hak kepada PPAT yang bersangkutan;
- 3). Akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;
- 4). Bukti identitas para pihak;
- 5). Bukti lunas PBB tahun terakhir;
- 6). Pajak Penjual (SSP) dan Pajak Pembeli (SSB).
- 7). Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan

Lebih lanjut dalam pasal tersebut dinyatakan bahwa PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai hal tersebut kepada pihak yang bersangkutan. Jadi PPAT wajib

dengan segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat. Setelah berkas tersebut masuk, Kantor Pertanahan melakukan kegiatan :

1. Menerima dan meneliti dokumen-dokumen tersebut kemudian memberikan tanda terima berkas kepada pemohon (sesuai Pasal 103 ayat 4 PMNA/Ka BPN No.3 tahun 1997);
2. Mencatat peralihan hak karena jual beli tersebut dalam buku tanah (Pasal 105 ayat 1 PMNA NO.3 tahun 1997);
3. Mencoret nama pemegang hak lama dalam buku tanah (Pasal 105 ayat 1a PMNA 3 tahun 1997);
4. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak (Pasal 105 ayat 1d PMNA 3 tahun 1997);
5. Menyerahkan sertipikat hak tersebut kepada pemegang hak yang baru atau kuasanya (Pasal 105 ayat 4 PMNA 3 tahun 1997).

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan Bapak Parjio, tersebut di atas, pendaftaran tanah untuk pertama kali atas tanah-tanah bekas hak milik adat di wilayah Kecamatan Jatiasih, melalui proses yang disebut Permohonan Pengakuan atau Penegasan Hak Atas Tanah. Dalam hal ini pemohon harus melengkapi dokumen sebagai berikut:

1. Kartu identitas pemohon /KTP;
2. Kartu Keluarga pemohon;
3. Surat bukti kepemilikan, berupa girik, akta jual beli, akta hibah, dan lain-lain;
4. Surat keterangan riwayat tanah dari kelurahan setempat yang berisi riwayat tanah milik adat yang bersangkutan dengan segala perubahan-perubahan yang terjadi;
5. Foto Copi Letter C dilegalisir lurah;
6. Foto Copi Akta Jual Beli (bila Ada);
7. Surat pernyataan pemilik tanah yang terakhir, bahwa ia sebagai pemilik tanah yang sebenarnya atas bidang tanah tersebut, dan jaminan bahwa :
 - a. Tanah tersebut tidak dalam sengketa dengan pihak manapun;

- b. Tanah tersebut tidak sedang dalam jaminan atau sitaan Bank;
 - c. Belum pernah dimohonkan penerbitan sertipikat hak atas tanah.
8. Surat pernyataan dari Lurah bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa;
 9. Peta bidang tanah baru yang dikeluarkan oleh Kantor pertanahan setempat /NIB;
 10. Bukti pembayaran Pajak Bumi Dan Bangunan/SPPT PBB tahun berjalan.

Sejak Januari 1995, harus dilengkapi juga dengan :

11. Bukti pembayaran Pajak Penghasilan /PPH oleh penjual; dan
12. Bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan /BPHTB oleh pembeli sejak Januari 1998.³⁴

Setelah berkas permohonan tersebut masuk ke kantor Pertanahan, segera dibentuk Panitia sesuai dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional, SK.BPN No.12 tahun 1992 tentang Surat Penetapan

³⁴ Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Bapak Asep Maulani Koordinator Permohonan Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kota Bekasi., tanggal 16 Mei 2007.

Susunan Panitia A. Panitia A inilah yang kemudian bertugas melakukan kegiatan:

1. Pengumpulan dan Penelitian Data Fisik (sesuai Pasal 19-23 PP No.24 tahun 1997):

- a. mendatangi lokasi tanah;
- b. menetapkan batas-batas bidang tanah berdasarkan petunjuk pemohon dan para pemegang hak atas tanah yang berbatasan;
- c. pengukuran dan pemetaan bidang tanah.

2. Penelitian dokumen / Data yuridis (sesuai Pasal 83 PMNA/Ka.BPN No.3 tahun 1997).

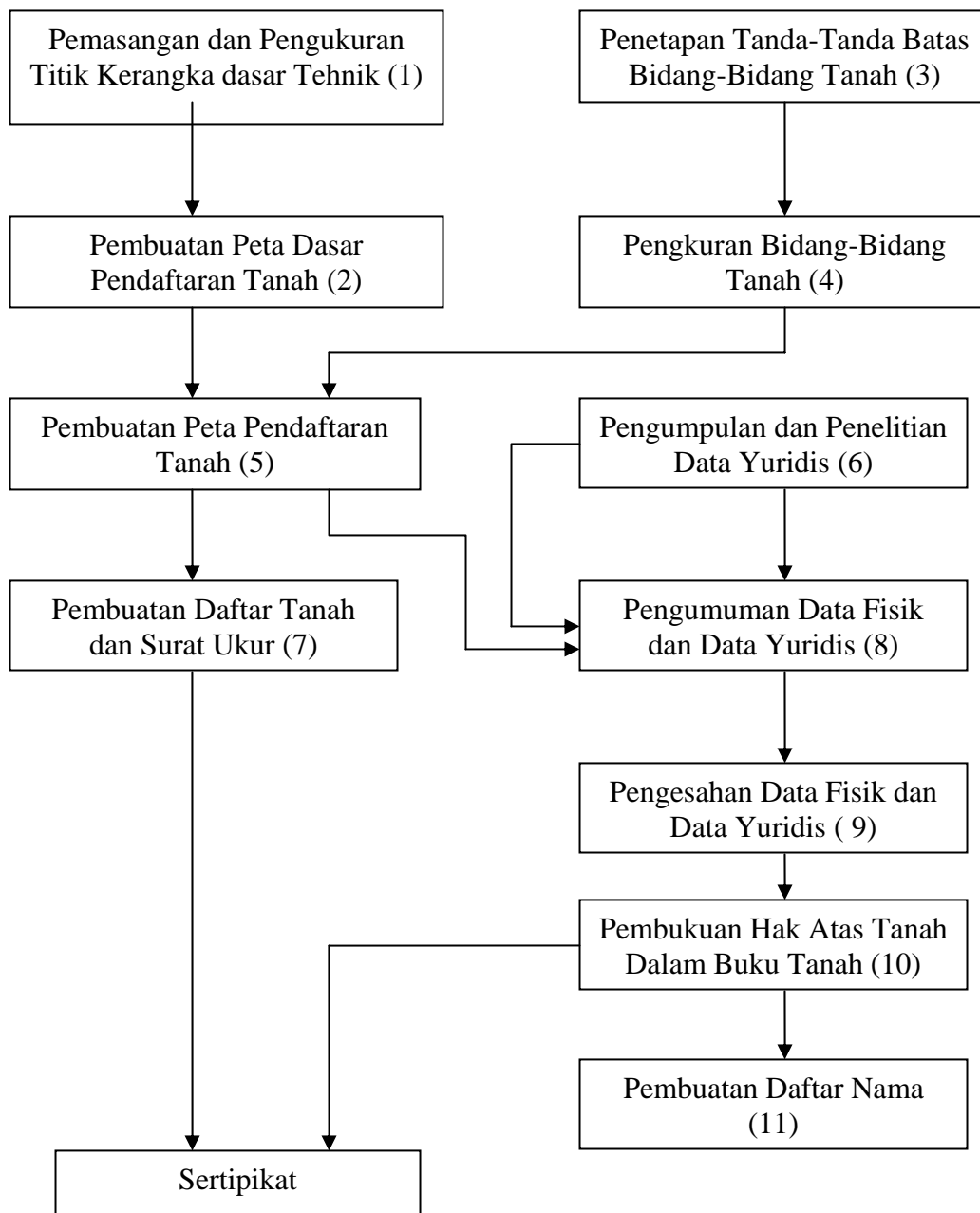
Panitia A meneliti data yuridis bidang tanah dan membuat kesimpulan mengenai data yuridis yang bersangkutan, dilanjutkan dengan pengisian Daftar isian 201, berisi Risalah Penelitian data Yuridis dan Penetapan batas. Selanjutnya Daftar Isian tersebut diserahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, yang akan menyiapkan pengumuman data fisik dan data yuridis tersebut. Pengumuman itu berlangsung selama 60 hari, untuk memberi kesempatan bagi yang berkepentingan mengajukan keberatan atas data fisik dan data

yuridis mengenai bidang tanah yang dimohon pendaftarannya (sesuai Pasal 86 ayat 2 PMNA No.3 tahun 1997).

Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, maka data fisik dan data yuridis tersebut disahkan oleh Kepala Kantor pertanahan dengan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis (Daftar Isian 202), sesuai Pasal 87 PMNA No.3 tahun 1997. Berdasarkan Berita acara pengesahan tersebut, maka dilakukan Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak (Pasal 88 PMNA NO.3 tahun 1997), yang kemudian dibukukan dalam buku tanah (Pembukuan Hak, sesuai Pasal 89 PMNA No.3 tahun 1997). Untuk selanjutnya diberikan surat tanda bukti haknya kepada pemohon dengan penerbitan Sertipikat hak atas tanah tersebut (Pasal 91 PMNA No.3 tahun 1997).

Proses Penerbitan Sertipikat

Proses Penerbitan sertipikat menurut peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dapat digambarkan dengan skema sebagai berikut :



Penjelasan skema :

1. Diawali dengan pengumpulan dan pengolahan data fisik berupa kegiatan untuk memperoleh data mengenai letak, batas-batas bidang tanah, luas bidang tanah, ada tidaknya bangunan di atasnya dan satuan rumah susun yang terdaftar. Untuk pengumpulan dan pengolahan data fisik, dilakukan pengukuran dan pemetaan yang meliputi kegiatan:

- a. Pemasangan dan pengukuran titik kerangka dasar teknik; ---> (1)
- b. Pembuatan peta dasar pendaftaran; ---> (2)
- c. Penetapan batas-batas bidang tanah; ---> (3)
- d. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah; --> (4)
- e. Pembuatan peta pendaftaran; ---> (5)
- f. Pembuatan daftar tanah dan surat ukur; ---> (7)

Pengukuran bidang tanah dalam pendaftaran tanah secara sistematis dilaksanakan bersamaan dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Pengukuran bidang tanah secara sporadis di daerah yang tidak tersedia peta dasar pendaftaran namun terdapat titik dasar teknik nasional dengan jarak kurang dari 2 (dua) kilometer dari bidang tanah tersebut, diikatkan ke

titik dasar teknik nasional tersebut, bila tidak tersedia atau jauh dari titik dasar teknik nasional harus dibuat titik dasar teknik orde 4 lokal disekitar bidang tanah yang akan diukur sebanyak 2 (dua) titik atau lebih yang berfungsi sebagai titik ikat pengukuran bidang tanah dalam sistem koordinat lokal.

Jika dalam wilayah pendaftaran sporadik belum ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat pembuatan peta dasar pendaftaran. Jika peta lain itu tidak ada, maka pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

Penetapan batas bidang-bidang tanah ---> (3)
diusahakan berdasarkan kesepakatan antara para pihak yang berkepentingan dan penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Persetujuan penetapan batas di atas dituangkan dalam Berita Acara yang ditandatangani oleh yang memberikan persetujuan. Jika dalam penetapan batas tidak

diperoleh kata sepakat antara pihak-pihak yang berbatasan, maka pengukuran tersebut untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan, seperti tembok atau tanda-tanda lain yang menunjukkan batas penguasaan tanah oleh yang bersangkutan. Apabila ada tanda-tanda semacam ini, maka persetujuan dari pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak mutlak diperlukan. Dalam gambar ukur hasil pengukuran sementara tersebut diberi catatan atau tanda bahwa batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas sementara dan dibuat Berita Acara. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan hasilnya dipetakan pada peta dasar pendaftaran. Dengan dipetakannya bidang-bidang tanah pada peta dasar pendaftaran ini maka selanjutnya peta dasar pendaftaran menjadi peta pendaftaran ---> (5).

Dari peta pendaftaran berdasarkan data dari masing-masing bidang tanah selanjutnya dibuat daftar tanah dan surat ukur ---> (7).

2. Untuk keperluan penelitian data yuridis bidang-bidang tanah dikumpulkan alat-alat bukti mengenai kepemilikan atau penguasaan tanah, baik bukti tertulis maupun bukti tidak tertulis berupa keterangan saksi dan atau keterangan yang bersangkutan yang ditunjukkan oleh pemegang hak atas tanah atau kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan. Pengumpulan data yuridis ini diperlukan dalam rangka pembuktian hak. ---> (6) yang meliputi kegiatan :

- a. Pembuktian hak baru;
- b. Pembuktian hak lama;

Data yuridis berupa alat bukti tertulis untuk membuktikan hak baru adalah berupa :

- (a). Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku, apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah Hak Pengelolaan dan asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang

- bersangkutan; apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai di atas tanah Hak Milik;
- (b). Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh Pejabat yang berwenang;
 - (c). Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf;
 - (d). Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan;
 - (e). Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Data yuridis untuk pembuktian hak lama yang berasal dari konversi, dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut, berupa, bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftarkan hak, pemegang hak dan hak-hak lain yang membebaninya.³⁵ Bukti tertulis untuk keperluan konversi hak lama ini sama dengan bukti tertulis

³⁵ Indonesia (B), op. cit., Pasal 24 ayat (1)

untuk pendaftaran tanah menurut PP 10/1961, hanya dalam hal bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan dari yang bersangkutan.

Dalam hal tidak ada atau tidak lagi tersedia secara lengkap pembuktian kepemilikan, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya³⁶ dengan syarat:

- a. Penguasaan dan penggunaan tanah tersebut dilakukan dengan itikad baik, secara nyata dan terbuka;
- b. Penguasaan dan penggunaan tanah tersebut tidak diganggu gugat dan diakui serta dibenarkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan;
- c. Hal-hal tersebut , yaitu penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan serta tidak

³⁶ Indonesia (B), Ibid., Pasal 24 ayat (2)

adanya gangguan, diperkuat oleh kesaksian orang-orang yang dapat dipercaya.³⁷

Kebenaran alat-alat bukti di atas baik pendaftaran secara sistematis maupun secara sporadis ditulis dalam suatu daftar isian.

3. Daftar isian tersebut bersama-sama dengan peta bidang tanah yang bersangkutan diumumkan selama 30 hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis di Kantor Panitia Ajudikasi dan Kantor Kelurahan dan 60 hari untuk pendaftaran tanah secara sporadis di Kantor Pertanahan dan Kantor Kelurahan letak tanah yang bersangkutan.--->(8). Jika dalam tenggang waktu pengumuman ada pihak yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan data yuridis yang diumumkan, keberatan tersebut diusahakan segera diselesaikan secara musyawarah mufakat. Mufakat yang terjadi dituangkan dalam Berita Acara penyelesaian Sengketa dan dilakukan perubahan-perubahan pada peta bidang tanah dan atau daftar isian sesuai mufakat tersebut. Bila gagal mencapai mufakat, Ketua Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara

³⁷ Boedi Harsono, op. cit., hal.495

tertulis kepada pihak yang berkeberatan untuk mengajukan perselisihan tersebut ke pengadilan. Bila tenggang waktu pengumuman telah berakhir, data fisik dan data yuridis tersebut disahkan dengan Berita Acara Pengesahan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis dan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis. ---> (9) Berita Acara Pengesahan tersebut di atas selanjutnya dijadikan dasar untuk pembukuan hak atas tanah dalam buku tanah, pengakuan hak atas tanah atau pemberian hak atas tanah. ---> (10).

4. Pembukuan hak di atas dilakukan berdasarkan alat bukti dan Berita Acara Pengesahan dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Apabila data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada yang disengketakan;
- b. Apabila data fisik atau data yuridisnya belum lengkap, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap;
- c. Apabila data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi diajukan gugatan

kepengadilan yang dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang keberatan diberitahukan oleh Ketua Panitia Ajudikasi untuk pendaftaran tanah secara sistematis atau Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran tanah secara sporadis untuk mengajukan gugatan pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 60 (enam puluh) hari dalam pendaftaran tanah secara sporadis dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut;

d. Apabila data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan pengadilan tetapi tidak ada perintah dari pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari pengadilan, pembukaannya dilakukan dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan hal-hak yang disengketakan;

e. Apabila data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan, pembukuannya dilakukan dalam

buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta m,encatat didalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut;

5.Setelah pembukuan hak dalam buku tanah selesai, dilakukan pembuatan daftar nama ---> (11) dan pembuatan sertipikat. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bentuk sertipikat tidak dirinci secara jelas, hanya dijelaskan bahwa sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Jadi bentuk sertipikat menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 hanya disyaratkan berisi data yuridis dan data fisik yang telah didaftar dalam buku tanah, tidak ditetapkan dalam bentuk tertentu.

C. Hambatan dan Penyelesaian Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pelaksanaan pendaftaran tanah di Kecamatan Jatiasih-Bekasi dalam rangka menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah sebagaimana yang diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA, tidak terlepas dari hambatan yang timbul dalam prakteknya. Hal ini perlu mendapat perhatian agar nantinya masyarakat dalam mendaftarkan hak atas tanahnya di Kantor pertanahan tidak mengalami hambatan dan dapat mengetahui jalan penyelesaiannya.

Kepala Subseksi Pendaftaran tanah girik pada Kantor Pertanahan Kota Bekasi ini menyatakan bahwa sepanjang berkas permohonan dilengkapi oleh pemohon, maka pada umumnya tidak ada kendala yang berarti dalam proses pembuatan sertipikat tanah ini. Dalam hal berkas tidak lengkap, maka Panitia harus menginformasikan kekurangan tersebut kepada pemohon untuk dilengkapi. Dalam beberapa kasus, pihak Panitia mengembalikan bukti-bukti pembayaran Pajak Penghasilan/ PPh dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan/BPHTB kepada pemohon, untuk dilengkapi dahulu dengan legalisasi dari pihak kantor Pajak, karena selama ini bukti-bukti tersebut hanya disahkan oleh PPAT.

Dalam hal ini belumlah cukup, karena yang lebih berkompeten dalam hal ini adalah kantor pajak.³⁸

Kendala lain yang mungkin terjadi adalah apabila ada keberatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut, maka proses pembuatan sertipikat akan ditangguhkan terlebih dahulu. Atas suatu keberatan yang diterima dari pengumuman tersebut maka oleh Panitia Ajudikasi ataupun oleh Kepala Kantor Pertanahan dimusyawarahkan dengan pihak-pihak terkait, dan jika terdapat kesepakatan maka dituangkan dalam suatu berita acara, namun jika tidak terdapat kesepakatan maka oleh Panitia Ajudikasi atau Kepala Kantor Pertanahan setempat dianjurkan untuk mengajukan gugatan mengenai data fisik atau data yuridis ke Pengadilan.³⁹ Hal ini tentu akan memakan waktu yang mungkin tidak sedikit. Sebenarnya dalam proses pembuatan sertipikat untuk pertama kali atas tanah bekas hak milik adat ini, pihak kantor Pendaftaran Tanah hanya berpegang kepada surat riwayat tanah yang dibuat oleh Kelurahan, tanpa melakukan penelitian kembali

³⁸ Berdasarkan hasil Wawancara Penulis dengan Bapak Parjio, Kasubsie Pendaftaran Tanah Girik Kantor Pertanahan Kota Bekasi., tanggal 15 Mei 2007.

³⁹ Parlindungan, op. cit., hal.117.

terhadap isi dari riwayat tanah yang telah dibuat tersebut. Hal ini didasarkan kepada pemikiran bahwa surat tersebut dibuat dan telah dilegalisasi oleh pihak Kelurahan dimana tanah bekas hak milik adat tersebut terletak. Maka apabila kemudian ada sanggahan atau keberatan dari pihak lain terhadap kepemilikan tanah tersebut, maka harus ditelusuri kembali riwayat tanah yang bersangkutan, apakah ada yang terlewat atau tidak lengkap. Hal ini tentulah akan memakan waktu lagi, yang mungkin tidak sedikit, yang mengakibatkan proses pembuatan sertipikat tersebut ditangguhkan hingga permasalahan tersebut dapat diselesaikan.⁴⁰

Secara keseluruhan, menurut Bapak Asep Maulani, Koordinator Permohonan Hak dan Informasi pada Kantor Pertanahan kota Bekasi, pelaksanaan pendaftaran tanah di wilayah kecamatan Jatiasih ini sudah cukup efektif dan berlangsung sebagaimana mestinya, jika dilihat dari prosentase tanah-tanah yang telah bersertipikat dalam wilayah Kantor Pendaftaran Tanah kota Bekasi ini yaitu

⁴⁰ Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Bapak Parjio, Kepala Subseksi Pendaftaran tanah girik, Kantor Pertanahan Kota Bekasi, tanggal 15 Mei 2007.

sebesar 60% (enam puluh persen).⁴¹ Namun prosentase tersebut adalah mencakup seluruh hak atas tanah yang ada, tidak hanya tanah-tanah bekas hak milik adat. Hasil wawancara penulis khususnya terhadap efektifitas pelaksanaan pendaftaran tanah-tanah bekas hak milik adat di 3 (tiga) Kelurahan yang berada dalam wilayah Kecamatan Jatiasih, sebagaimana telah diuraikan dalam lokasi penelitian, menunjukkan bahwa ternyata masih banyak tanah bekas hak milik adat yang belum terdaftar.

Di wilayah masing-masing Kelurahan terdapat tanah dengan status bekas hak milik adat dengan prosentasi yang cukup tinggi, yaitu diatas 50% (lima puluh persen), kecuali di Kelurahan Jatirasa hanya terdapat tanah bekas hak milik adat sebesar 35% (duapuluh persen) dari luas wilayah. Lebih dari 50% (lima puluh persen) tanah-tanah bekas hak milik adat di dua Kelurahan tersebut yakni Kelurahan Jatikramat dan Jatiasih belum didaftarkan atau tidak bersertipikat, kecuali di Kelurahan Jatirasa, sebesar 85% (delapan puluh lima persen) tanah bekas hak milik adat telah bersertipikat hak milik. Hasil wawancara

⁴¹ Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Bapak Asep Maulani, Koordinator Permohonan Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kota Bekasi, tanggal 16 Mei 2007.

Penulis selengkapnya mengenai jumlah (prosentase) tanah bekas milik adat yang telah didaftarkan atau telah bersertipikat hak milik dari seluruh jumlah tanah (prosentase) bekas hak milik adat yang terdapat di wilayah Kecamatan Jatiasih, terlihat dalam tabel berikut:

Tabel 3
Prosentase Jumlah Tanah Bekas Hak Milik Adat dengan
Sertipikat Hak Milik

KELURAHAN	TANAH BEKAS HAK MILIK ADAT	BERSERTIPIKAT (SHM)
Jatisari	69%	40%
Jatiluhur	80%	20%
Jatirasa	35%	85%
Jatiasih	65%	40%
Jatimekar	70%	30%
Jatikramat	75%	40%

Sumber: Kantor Pertanahan Kota Bekasi 2007

Dari data tersebut terlihat bahwa tanah bekas hak milik adat yang berada dalam wilayah Kecamatan Jatiasih sebagian besar adalah tidak bersertipikat atau belum didaftarkan.

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan para pegawai staf di masing-masing Kelurahan, pada umumnya kendala yang dihadapi warga masyarakat dalam hal ini adalah masalah biaya, karena ternyata mayoritas pemilik tanah-tanah yang berstatus tanah bekas hak milik adat

yang tidak atau belum terdaftar itu adalah masyarakat golongan menengah ke bawah. Mengenai hal tersebut, Bapak Muhammad Ali, Kaur. Pemerintahan Kelurahan Jatikramat, menyatakan bahwa bagi sebagian masyarakat, sertipikat cenderung dianggap sebagai sesuatu yang *exclusive*, sehingga mereka bahkan tidak terpikir untuk mendaftarkan tanah mereka, karena prosesnya dianggap sulit, membutuhkan biaya yang tidak sedikit, dan juga rasa enggan untuk pergi ke Kantor Pendaftaran Tanah, karena alasan jaraknya yang jauh. Lebih lanjut Kaur. Pemerintahan pada Kelurahan Jatikramat ini menyatakan pendapatnya, bahwa mungkin akan lebih efisien apabila di tingkat Kecamatan saja diadakan suatu sub bagian atau biro untuk pengurusan pembuatan Sertipikat, sehingga pemohon tidak perlu datang ke Kantor Pertanahan.⁴² Bila hal tersebut terjadi maka peran serta Kecamatan dalam proses pendaftaran tanah akan lebih efektif, karena sampai sejauh ini peran Kecamatan dalam hal pengurusan pembuatan sertipikat memang hanya terbatas pada pemberian pengesahan atas riwayat tanah dari Kelurahan.

⁴² Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Bapak Muhammad Ali, Kaur. Pemerintahan Kelurahan Jatikramat, pada tanggal 23 Mei 2007.

Kendala biaya juga ditegaskan pula oleh Bapak Imron Rosadi, Sekretaris Kelurahan Jatirasa menyatakan bahwa masalah biaya memang merupakan kendala utama selain waktu dan birokrasi. Karena dalam hal biaya ini tidak ada standar yang pasti, sehingga dalam praktek muncul istilah 'biaya siluman', dimana seringkali dalam pelaksanaannya pemohon harus mengeluarkan uang dengan jumlah yang membengkak dari perkiraan semula. Selain itu kurangnya kesadaran masyarakat akan pentingnya memiliki Sertipikat Hak Milik juga merupakan kendala. Hal ini berkaitan dengan minimnya pengetahuan sebagian masyarakat mengenai masalah tersebut. Mereka merasa sudah cukup dengan hanya mempunyai girik, karena selama inipun tidak ada masalah yang terjadi, bahkan mereka masih bisa menjual tanahnya.⁴³ Jadi mereka beranggapan bahwa sertipikat adalah bukan merupakan kebutuhan yang mendesak, kecuali jika memang kemudian dirasakan perlu atau ada kebutuhan tertentu yang mengharuskan mereka memiliki sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanahnya, yaitu misalnya untuk mengajukan kredit ke Bank.

⁴³ Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Bapak Imron Rosadi, Sekretaris Kelurahan Jatirasa, tanggal 24 Mei 2007.

Dalam proses pembuatan riwayat tanah pun ada kalanya terjadi hambatan, yaitu apabila pemohon tidak dapat melengkapi berkas yang diperlukan, sehingga mengakibatkan terputus riwayat tanahnya. Hal ini mungkin saja terjadi apabila pemohon adalah bukan pemilik pertama atas tanah yang bersangkutan, bahkan mungkin saja terjadi pemohon adalah pemilik ke lima atau lebih, artinya tanah tersebut telah beralih kepemilikannya sebanyak lima kali hingga sampai kepada pemilik terakhir, yaitu pemohon. Dari waktu yang sekian panjang bukan tidak mungkin terjadi kehilangan atau kerusakan atas surat atau tanda bukti kepemilikan tanah yang bersangkutan. Semakin banyaknya surat-surat yang sudah hilang ataupun telah terjadi pewarisan yang mengaburkan kembali siapa yang berhak sebenarnya, dan juga sudah banyaknya saksi-saksi hidup yang meninggal dunia, dapat menimbulkan suatu masalah tersendiri.⁴⁴

Sebenarnya dalam kasus riwayat tanah yang terputus ini, pemohon dapat meminta keterangan kepada Kelurahan, dengan melihat dokumen yang disebut Letter C untuk mengetahui

⁴⁴ Parlindungan, op cit., hal.171.

nomor dan nama pemegang girik serta nomor persil untuk mengetahui letak tanah yang bersangkutan. Namun ada kalanya administrasi atau arsip di Kelurahan tersebut tidak lengkap, baik karena rentang waktu yang cukup lama sehingga telah terjadi beberapa kali pergantian pengurus, arsipnya hilang, atau mungkin saja terkena bencana alam yang memusnahkan arsip tersebut. Di Kelurahan Jatikramat, ketidak lengkapan arsip, khususnya Letter C ini diakibatkan alasan yang berbeda, yaitu karena ada sebagian yang masuk dalam kearsipan Kelurahan lain yang berdekatan, yakni kelurahan Jatibening jadi datanya terpecah masuk kekelurahan Jatikramat dan Kelurahan Jatibening. Selanjutnya Bapak Muhammad Ali. menjelaskan bahwa hal tersebut terjadi berkaitan dengan sejarah pembagian wilayah Kota Bekasi. Jantiasih adalah wilayah yang lahir belakangan, karena dulunya masuk dalam wilayah Kecamatan Pondok Gede, sehingga kesalahan pengarsipan itu mungkin terjadi pada saat pembentukan atau penambahan beberapa wilayah Kecamatan di Jantiasih.⁴⁵

⁴⁵ Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Bapak Muhammad Ali, Kaur. Pemerintahan Kelurahan Kramat Jati, tanggal 23 Mei 2007.

Hal-hal tersebut diataslah yang merupakan kendala dalam proses pembuatan Sertipikat Hak Milik atas tanah, sehingga lebih dari setengah tanah-tanah bekas hak milik adat di wilayah Kecamatan Jatiasih belum terdaftar. Salah satu Kelurahan dengan prosentase tanah hak milik adat yang terdaftaranya sangat tinggi, yaitu sebanyak 85% (delapan puluh lima persen) adalah di Kelurahan Jatirasa. Menurut Bapak Imron Rosadi, Sekretaris Kelurahan tersebut, pada tahun 2001 di Kelurahan ini dilakukan Pendaftaran Tanah secara sistematis atau Sertipikat Masal Swadaya sehingga cukup banyak masyarakat yang memperoleh Sertipikat Hak Milik melalui proses tersebut, walaupun sebelumnya di Kelurahan Jatirasa ini memang telah banyak warga yang cukup aktif, dan dengan inisiatif sendiri melakukan pembuatan sertipikat tanah milik mereka.⁴⁶ Di beberapa Kelurahan lainpun pernah dilakukan kegiatan pendaftaran tanah secara sistematis ini, atau yang lebih dikenal dengan Proses Ajudikasi atau Sertipikat Masal Swadaya (SMS), dimana inisiatifnya datang dari pemerintah dengan membentuk suatu Panitia Ajudikasi. Susunan Panitia

⁴⁶ Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Bapak Imron Rosadi, Sekretaris Kelurahan Jatirasa, tanggal 24 Mei 2007.

Ajudikasi diatur dalam PP No.24 tahun 1997 sebagai berikut :

- a. seorang Ketua Panitia merangkap anggota yang dijabat oleh seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional;
- b. beberapa orang anggota yang terdiri dari:
 - 1) seorang pegawai Badan Pertanahan nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang pendaftaran tanah;
 - 2) seorang pegawai Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kemampuan pengetahuan di bidang hak-hak atas tanah;
 - 3) Kepala Desa/Kelurahan yang bersangkutan dan atau seorang Pamong Desa/Kelurahan yang ditunjuknya.⁴⁷

Menurut Koordinator Permohonan Hak dan Informasi, Bapak Asep Maulani, dari Kantor Pertanahan Kota Bekasi, kegiatan pendaftaran tanah secara sistematik atau dikenal dengan Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) ini mulai dilakukan pada tahun 1981, dan memang cukup banyak bidang tanah yang didaftarkan. Prona merupakan suatu usaha pemerintah dengan suatu subsidi untuk melakukan pendaftaran tanah secara massal.⁴⁸ Tujuan

⁴⁷ Indonesia (B), op cit., ps.8.

⁴⁸ Berdasarkan hasil wawancara Penulis dengan Bapak Asep Maulani, Koordinator Permohonan Hak dan Informasi Kantor Pertanahan Kota Bekasi, tanggal 16 Mei 2007

diselenggarakannya kegiatan ini tertuang dalam Kep.Mendagri No.189 tahun 1981, yaitu bertujuan :

1. Memproses pensertipikatan tanah secara massal sebagai perwujudan dari program Catur Tertib di bidang pertanahan yang pelaksanaannya dilakukan secara terpadu dan ditujukan bagi segenap lapisan masyarakat terutama bagi golongan ekonomi lemah.
2. Penyelesaian secara tuntas terhadap sengketa-sengketa tanah yang bersifat strategis.⁴⁹

Pada saat itu kegiatan tersebut mendapat bantuan biaya dari *World Bank*. Pada tahun 1990-1991 di wilayah Jatiasih saja dihasilkan kurang lebih 20.000 bidang tanah yang terdaftar. Sedangkan saat ini kegiatan tersebut hanya mendapat biaya dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah/APBD, yang tidak sebesar bantuan semula, sehingga tentunya target yang akan dicapai jumlahnya lebih sedikit.

Di wilayah Kecamatan Jatiasih, ada 1 Kelurahan yang belum pernah terkena proyek sertipikat masal ini, yaitu Kelurahan Jatiluhur. Sebenarnya di tiap Kelurahan telah

⁴⁹ Ibid., hal.46.

dibentuk suatu Dewan Kelurahan sebagai wadah yang berfungsi untuk menampung aspirasi warga masyarakat, termasuk aspirasi untuk melakukan pembuatan sertipikat tanah secara massal di wilayahnya. Dewan Kelurahan dapat meneruskan aspirasi tersebut dengan mengajukan permohonan ke Badan Pertanahan Nasional. Namun tentunya dibutuhkan proses, dan ada pertimbangan-pertimbangan tertentu yang mengakibatkan aspirasi tersebut belum tentu dapat dilaksanakan. Selain itu masalah lokasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis ini memang diatur oleh Pemerintah berdasarkan rencana kerja Kantor Pertanahan, seperti tersebut dalam Pasal 46 PMNA No.3 tahun 1997 tentang Penetapan Lokasi.

Bahwa sampai saat ini masih banyak tanah bekas hak milik adat yang tidak terdaftar, para staf Kelurahan di wilayah Kecamatan Jatiasih tersebut hampir seluruhnya mengakui bahwa pengetahuan masyarakat dan tingkat kesejahteraan warga juga menjadi faktor yang sangat penting untuk dapat menunjang kelancaran proses Pendaftaran Tanah ini.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian dalam Bab IV tentang hasil penelitian lapangan yang didukung oleh data kepustakaan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah bekas Hak Milik Adat di Kecamatan Jatiasih-Bekasi, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut :

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah baik secara sporadik maupun sistematis di wilayah Kecamatan Jatiasih-Bekasi, sudah berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku, yaitu Peraturan Pemerintah no. 24 tahun 1997 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997.
2. Dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah khususnya atas tanah-tanah bekas hak milik adat di wilayah Kecamatan Jatiasih belum dilakukan seluruhnya, terbukti bahwa dari sebagian besar tanah yang berstatus bekas hak milik adat yang ada di wilayah tersebut belum bersertipikat atau tidak terdaftar. Faktor-faktor yang menjadi kendala banyaknya tanah bekas hak milik adat yang belum didaftarkan diantaranya adalah

masalah biaya, waktu dan sarana, kurang tertibnya sarana administrasi pertanahan di kantor kelurahan serta taraf hidup masyarakat setempat yang masih rendah yang menyebabkan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertipikat Hak Milik masih kurang.

B. Saran-Saran

1. Mengingat masih kurangnya kesadaran masyarakat untuk melakukan pembuatan sertipikat atas tanahnya, maka proses pendaftaran tanah secara sistematis atau yang lebih dikenal dengan Ajudikasi sebaiknya lebih digalakan oleh pemerintah akan sangat membantu peningkatan efektivitas dan mempercepat proses pelaksanaan pendaftaran tanah. Karena dalam kegiatan ini yang berperan aktif adalah petugas atau panitia pendaftaran tanah tersebut. Biaya lebih ringan dan waktu yang diperlukan dalam proses penyelesaiannya relatif lebih cepat, karena seluruhnya dikoordinasi di masing-masing kelurahan, sehingga pemohon tidak perlu datang sendiri ke kantor pertanahan.
2. Diadakan penyuluhan secara berkala, dalam lingkup Kelurahan atau Kecamatan, untuk lebih memasyarakatkan

pembuatan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah ini kepada semua pihak yang terkait dalam proses tersebut, terutama warga masyarakat dan aparat pemerintah sebagai petugas pelaksana Pendaftaran Tanah; serta pembenahan administrasi pertanahan, khususnya di tingkat desa atau Kelurahan untuk menunjang kelancaran proses Pendaftaran Tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku dan Artikel

- Abdurrahman. Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria. Bandung: Alumni, 1983.
- _____. Tebaran Pikiran Mengenai Hukum Agraria. Bandung: Alumni, 1985
- A.P.Parlindungan, Beberapa Masalah Dalam UUPA. Cet.2. Bandung: Mandar Maju, 1993.
- _____. Beberapa Pelaksanaan Kegiatan Dari UUPA. Cet.1. Bandung: Mandar Maju, 1992.
- _____. Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform. Cet.1. Bandung: Mandar Maju, 1989.
- _____. Konversi Hak-Hak Atas Tanah. Cet.2. Bandung: Mandar Maju, 1994.
- _____. Pendaftaran Dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut UUPA. Bandung: Alumni, 1985.
- _____. Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria. Bandung: Mandar Maju, 1998.
- _____. Pendaftaran Tanah Di Indonesia. Cet.1. Bandung: Mandar Maju, 199.
- _____. Pertanyaan-Pertanyaan Mengenai Masalah-Masalah Pertanahan. Cet.1. Bandung: Mandar Maju, 1992.
- A.Ridwan Halim Hukum Agraria Dalam Tanya Jawab. Cet.1. Jakarta: Graha Indonesia, 1998.

Bachtiar Effendie, Pendaftaran Tanah Di Indonesia Dan Peraturan Pelaksanaannya. Cet.1. Bandung: Alumni, 1993.

Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Cet.15. Jakarta: Djambatan, 2002.

_____, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. Cet.7. Jakarta : Djambatan, 1997.

Effendi Perangin, 401 Pertanyaan Dan Jawaban Tentang Hukum Agraria. Cet.1. Jakarta: Rajawali, 1986.

Edy Ruchiyat, Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi. Bandung: Alumni, 1999.

I Wayan Suandra, Hukum Pertanahan Indonesia. Cet.1. Jakarta: Rineka Cipta, 1991.

J.Salindeho, Masalah Tanah Dalam Pembangunan. Jakarta: Sinar Grafika, 1987.

Ronny Hanitijo Soemitro, Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1990.

Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum. Cet.3. Jakarta: UI Pres, 1986.

S. Chandra, Sertipikat kepemilikan Hak Atas Tanah. Cet.1, Jakarta: Grasindo, 2005

Suroso Ismuhadi, Pendaftaran Tanah Di Indonesia. Jakarta: Koperasi Pegawai BPN "Bumi Bhakti", 1998.

Tjahjo Arianto, Mengenal Peta Pendaftaran Tanah. Diklat sebagai bahan pembinaan PPAT, Direktorat Agraria Propinsi Jawa Timur, 1985

Y.W.Sunindhia dan Ninik Widiyanti, Pembaharuan Hukum Agraria. Cet.1, Jakarta: Bina Aksara, 1988.

Alwesius. "Pendaftaran Tanah." Makalah disampaikan pada Kelompok Belajar Ilmu Notariat Dan Pertanahan, Jakarta.

Achmad Chulaemi, Catatan Perkuliahan Teori Dan Praktek Pendaftaran Tanah, Semarang: 2006.

Ellyna Syukur, "Hak-Hak Atas Tanah Dalam UUPA" dalam Himpunan Karya Tulis Bidang Hukum Tahun 2002. Editor oleh L.Sumartini, Nursalam Sianipar, dan Sutriya. Jakarta: Badan Pembinaan Hukum Nasional Departemen Kehakiman dan HAM.

Sri Mamudji dan Hang Rahardjo. "Teknik Menyusun Karya Ilmiah". Jakarta: 2002.

Undang-Undang dan Peraturan Lainnya

Departemen	Agraria.	<u>Peraturan</u>	<u>Mentri</u>	<u>Negara</u>
		<u>Agraria/Kepala</u>	<u>Badan</u>	<u>Pertanahan</u>
		<u>Nasional</u>	<u>Tentang</u>	<u>Ketentuan</u>
		<u>Pelaksanaan</u>	<u>Peraturan</u>	<u>Pemerintah</u>
		<u>Nomor 24</u>	<u>Tahun 1997</u>	<u>Tentang</u>
		<u>Pendaftaran</u>	<u>Tanah.</u>	<u>Permeneg</u>
		Agraria/Kepala BPN No.3 Tahun 1997.		

- Indonesia. Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-
Pokok Agraria. UU No.5 Tahun 1960,
LN No.104 Tahun1960, TLN No.2043.
- _____. Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran
Tanah, PP No.24 Tahun 1997, LN No,50
Tahun 1997, TLN No.3696.
- _____. Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan
Pejabat Pembuat Akta Tanah, PP No.37
Tahun 1998, LN No.52 Tahun 1998.